AZMAN MOHD YUSSOF & YANG LAIN

lwn.

VASAGA SDN BHD

MAHKAMAH TINGGI MALAYA, PULAU PINANG
MOHD NOOR ABDULLAH H
[GUAMAN SIVIL NO: 22-14-2000]
24 MAC 2001

PROCEDUR SIBIL: *Injunksi - Permohonan untuk perintah injunksi menahan defendan dari menjalankan kegiatan disko dan pub - Gangguan bising dan getaran dari kelab disco dan pub kepunyaan defendan - Samada mengacau ganggu plaintif - Gantirugi - Samada pampasan wang dapat menebus gangguan mental plaintif akibat bunyi bising - Samada perintah injunksi patut diberikan*

TORT: *Kacau-ganggu - Pangsapuri sebagai kegunaan perumahan dan perniagaan - Keseimbangan kepentingan antara penghuni pangsapuri dan peniaga - Gangguan bising dan getaran dari kelab disco dan pub kepunyaan defendan - Samada mengacau ganggu plaintif - Tahap gangguan bising - Samada munasabah - Gantirugi - Samada pampasan wang dapat menebus gangguan mental akibat bunyi bising - Samada perintah injunksi patut diberikan*

Plaintif telah memohon untuk satu perintah injunksi menahan defendan dari menjalankan kegiatan disko dan pub di satu pangsapuri perumahan dan perniagaan.

Alasan plaintif bagi menyokong permohonan mereka adalah kerana gangguan keamanan, ketenteraman, dan keselamatan mereka akibat bunyi muzik yang kuat sehingga larut malam diikuti dengan getaran pada bangunan. Plaintif juga mengemukakan yang defendan tidak mempunyai lesen untuk menjalankan perniagaan itu.

Diputuskan:

[1] Adalah sedia maklum yang pangsapuri tersebut adalah bagi kegunaan perniagaan dan perumahan. Bagi kegunaan sebegini, penghuni pangsapuri tidak boleh mengharapkan keadaan kesunyian dan keamanan seperti yang terdapat di kawasan perumahan. Para penghuni terpaksalah menerima sedikit sebanyak bising dan riuh. Operator perniagaan pula tidaklah boleh menyebabkan bising dan riuh seperti keadaannya di kawasan perniagaan. Antara dua kumpulan ini, harus ada keseimbangan.

[2] Mahkamah menerima pernyataan plaintiff yang menyatakan ada terdapat gangguan bising yang tidak munasabah. Mahkamah juga telah mengambil kira tahap dan kesan gangguan itu, kemungkinan ia boleh diredakan, dan juga mempertimbangkan perbelanjaan defendan untuk operasi perniagaannya serta kemungkinan defendan mendapat lesen atau permit. Walau bagaimanapun, adalah didapati sebarang kacau ganggu kepada plaintiff yang mana jika tidak dicegah dengan injunksi, akan menghampakan plaintiff tanpa sebarang remedi.

[3] Pada hakikatnya, gantirugi dari segi pampasan wang ringgit tidak dapat menebus gangguan mental plaintiff berpunca dari kacau ganggu yang disebabkan oleh defendan, sementara menunggu penyelesaian perbicaraan yang mengambil masa yang panjang. Setelah membuat pertimbangan yang halus dan terperinci, mahkamah perkenankan supaya defendan dihalang oleh injunksi dari mengacau-ganggu plaintiff sehingga selesai perbicaraan tuntutan plaintiff terhadap defendan.

[Injunksi dibenarkan.]

Kes-kes yang dirujuk:

Halsey v. Esso Petroleum Co Ltd [1961] 1 WLR 683 ***(dirujuk)***

Gibb & Co v. Malaysia Building Society Bhd [1982] 1 MLJ 271 ***(dirujuk)***

Keet Gerald Francis Noel John v. Mohd Noor Abdullah & Ors [1995] 1 CLJ 293 ***(dirujuk)***

Syarikat Perniagaan Selangor Sdn Bhd v. Fahro Rozi Mohdi & Ors [1981] 2 MLJ 16 ***(diikuti)***

Sumber lain yang dirujuk:

Clerk & Lindsell on Torts, 17th edn, 18-01

ICF Spry, *The Principles of Equitable Remedies*, 3rd edn, 372

Bagi pihak plaintif - Jagdeep Singh Deo; T/n Karpal Singh & o

Bagi pihak defendan - Francis V Nathar; T/n Francis Nathar Nora Antoine & Co

Dilaporkan Raja Vishnu Sivarajah

PENGHAKIMAN

Mohd Noor Abdullah H:

Plaintif memohon injunksi untuk menahan defendan dari menjalankan disko dan pub bernama "Vasaga Exclusive Dance Club & KTV" di tingkat 3, blok pangsapuri MBf Tower di Pulau Pinang.

Alasan plaintif bagi menyokong permohonan mereka ialah kerana gangguan keamanan, ketenteraman dan keselamatan mereka akibat bunyi muzik yang kuat sehingga larut malam, getaran pada bangunan, pencerobohan oleh pelanggan

defendan ke kawasan legar dan kolam renang yang dimiliki bersama oleh penghuni dan seterusnya defendan tidak mempunyai lesen untuk menjalankan perniagaan itu. Ada di antara plaintif yang tidak dapat tidur dan terpaksa menelan pil tidur. Defendan menafikan mengganggu ketenteraman dan keselamatan plaintif dan berkata aduan plaintif adalah remeh. tanpa asas dan menyusahkan. Defendan hanya beroperasi dalam tempoh percubaan sahaja dan bunyi muzik dikawal supaya tidak terlalu kuat. Pihak berkuasa Majlis Perbandaran Pulau Pinang dan polis telah mengawasi dan tidak membantah dan tidak bertindak terhadap defendan. Defendan berkata plaintif berniat buruk hendak menutup operasi perniagaan defendan dan bukan mengadu kerana gangguan itu. Defendan telah dengan sendiri tanpa perintah mahkamah atau arahan dan pihak berkuasa memberhentikan operasinya selama empat malam dan menilai dan mengambil langkah untuk tidak mengganggu plaintif. Defendan telah menyewa premis itu dari MBf selama tiga tahun dengan bayaran RM25,000 sebulan dan menyewa tapak letak kereta dan telah membelanjakan banyak wang termasuk melantik perunding untuk menasihatkan kekuatan bunyi muzik disko dan karaoke itu supaya tidak mengganggu plaintif.

Fakta kes mendedahkan pangsapuri ini ialah bagi kegunaan perniagaan dan perumahan. Maka pangsapuri bagi kegunaan sebegini, penghuni perumahan tidak boleh mengharapkan kesunyian dan keamanan seperti di kawasan perumahan semata-mata dan kenalah menerima bising dan riuh yang sepatutnya manakala operator perniagaan pula tidak boleh menyebabkan bising dan riuh seperti di kawasan perniagaan semata-mata dan kenalah mengurangkan bising dan riuh itu sepatutnya. Antara dua kumpulan ini harus ada keseimbangan dan persefahaman. Dalam kes ini setelah saya meneliti dan menimbangkan affidavit kedua-dua pihak saya dapati bahawa bunyi muzik disco itu bising dan kuat melebihi paras yang sepatutnya bagi pangsapuri perumahan/perniagaan. Saya percaya ada penghuni yang tidak dapat tidur, dinding bergegar dan ini mengakibatkan gangguan serious kepada mereka. Saya menerimapakai keputusan kes *Syarikat Perniagaan Selangor Sdn Bhd v. Fahro Rozi Mohdi & Ors* [1981] 2 MLJ 16 yang menyatakan “the noise was excessive and intolerable and was an actionable nuisance and that the respondents were entitled to the injunction”.

Walaupun terdapat gangguan yang serious, mahkamah ini tidak sepatutnya memberi perintah larangan ini yang boleh mengakibatkan kerugian besar kepada defendan jika ada relief lain yang mencukupi dan sesuai di sisi undang-undang. Nampaknya gangguan ini tidak dapat dipampas dengan wang ringgit dan tidak ada pula remedy lain selain menghentikan gangguan tersebut. Maka saya perkenankan permohonan plaintif.

Kacau-ganggu

Kacau-ganggu atau nuisance, "in essence is a condition or activity which unduly interferes with the use and enjoyment of land ... It is an act or omission which is an interference with, disturbance of or annoyance to, a person in the exercise or enjoyment of his ownership or occupation of land or of some easement, profit or other right used or enjoyed in connection with land, which is a private nuisance" - *Clerk & Lindsell on Torts*, 17th edn, @ 18-01. Kacau-ganggu yang menyebabkan gangguan kepada kenikmatan pada hartanah termasuklah membuat "unreasonable noises or vibration" sebagaimana diputuskan dalam kes *Halsey v. Esso Petroleum Co Ltd* [1961] 1 WLR 683. Bising atau gegaran yang kuat "interferes with one's enjoyment, one's quiet, one's personal freedom, and anything that discomposes or injuriously affects the senses or the nerves".

Plaintif memberi beberapa jenis gangguan seperti bunyi bising muzik techno yang kuat, gegaran pada lantai dan dinding, orang luar merayau-rayau di tempat gunasama seperti kolam renang, dan kesesakan parking kereta dan anasir yang tidak diingini. Menurut defendan gangguan itu berlaku pada masa trial-run, dan setelah mendapat nasihat pakar, bunyi bising itu merupakan inconvenience sahaja. Pada pertimbangan saya, saya terima dan percaya pernyataan beberapa orang plaintif yang menyatakan ada gangguan yang tidak munasabah.

Injunksi

Jika mahkamah mendapati ada berlaku kecau-ganggu kepada kenikmatan, keamanan, ketenangan dan kesejahteraan plaintif, bolehkah plaintif mendapatkan perintah injunksi untuk menghalang defendan dari terus mengacau ganggu plaintif. Prinsip undang-undang yang terpakai ialah:

1. Although an interim or interlocutory mandatory injunction is never granted before trial save in exceptional and extremely rare cases, there is no reason why interlocutory and indeed interim mandatory injunctions should not issue in proper and appropriate cases and the court has jurisdiction to so order. *Gibb & Co v. Malaysia Building Society Bhd* [1982] 1 MLJ 271.

2. The need for equitable intervention (injunction) does not arise unless it appears, not merely that damages are not an adequate remedy but also that there is no other adequate remedy at law - *The Principles of Equitable Remedies*" 3rd Edn, by I.C.F. Spry @ 372.

3. The principles relating to the granting of an interlocutory injunction namely that there must be a serious issue to be tried, that the balance of convenience and justice of the case in so ordering the injunction is in the

plaintifs favour, is clearly pronounced by the Court of Appeal in *Keet Gerald Francis Noel John v. Mohd Noor Abdullah & Ors* [1995] 1 CLJ 293.

Saya telah timbangkan tahap dan kesan kacau-ganggu itu, kemungkinan ia boleh diredakan/dikurangkan, bahawa defendan telah membelanjakan banyak wang untuk menyewa premis itu dan perbelanjaan sampingan serta kemungkinan defendan boleh mendapatkan lesen atau permit. Walaupun demikian satu fakta yang ketara ialah defendan telah beroperasi tanpa lesen atau permit dan mengacau-ganggu plaintif yang mana jika tidak dicegah dengan injunksi akan menghampakan plaintif tanpa sebarang remedy. Gantirugi tidak dapat menebus mental agony and anguish mereka sehingga menunggu perbicaraan yang mengambil masa yang panjang. Pada pertimbangan yang halus dan menyeluruh saya perkenankan supaya defendan dihalang oleh injunksi dari mengacau-ganggu plaintif sehingga selesai perbicaraan tuntutan plaintif terhadap defendan.